

# Justisia Ekonomika

Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah

Vol 7, No 1 tahun 2023 hal 772-784

EISSN: 2614-865X PISSN: 2598-5043 Website: <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JE/index>

## TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA TANAH DI DESA SANA LAOK KEC. WARU KAB. PAMEKASAN

M. Fadlillah<sup>1</sup>, Suhartono<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Pondok Pesantren Mardhotillah Sana Lok Kec. Waru Kabupaten Pamekasan, <sup>2</sup>Universitas Muhammadiyah Surabaya

e-mail: [mfadlillah54@gmail.com](mailto:mfadlillah54@gmail.com)<sup>1</sup>, [suhartono@um-surabaya.ac.id](mailto:suhartono@um-surabaya.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstract

*Certificate of land rights as a strong means of proof against land registration. The guarantee of legal certainty to holders of land rights is accommodated in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles and further regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. With the existence of a land certificate, it becomes strong in its ownership and becomes proof if asked to have a dispute over the land This study aims to explore the practice of buying and selling land without a land certificate and interpreting the practice of buying and selling land without a deed with a review of Islamic Economic Law. The type of research conducted by researchers is a type of field research using a phenomenological approach, data collection techniques are obtained by seeking answers about the meaning of a phenomenon while data analysis techniques are obtained by completely describing the phenomena experienced by the research. subject. The results of this study can be concluded that according to Islamic law buying and selling land without land certificates in Sana Laok Village is said to be valid and in accordance with Islamic law even though there is no evidence (certificate) because no one feels a loss. In accordance with the Qur'an (Q.S. Al-Baqarah [2]: 275), which explains that Allah has justified buying and selling and forbidding usury, and the Qur'an (Q.S. An Nisa [4]: 29), and there is no coercion and both sellers and buyers love each other suma or willingly even though there is no evidence (deed) and are honest with each other, because honest people will be in the hereafter with the prophets, martyrs and shiddiqin.*

**Keywords:** Positive Law Review, Islamic Economic, Buying And Selling land

### A. Pendahuluan

Dalam kehidupan sosial masyarakat, umat Islam sering menemui dan mempraktikkan beragam bentuk muamalah. Salah satu wujud dari bentuk muamalah tersebut adalah jual beli. Secara *de jure*, praktik jual beli benda bergerak terjadi secara

tanai dan seketika yakni, selesai ketika pembeli telah melakukan pembayaran dan penjual menyerahkan barangnya. Praktik tersebut jelas berbeda dengan praktik jual beli tanah sebab praktik jual beli tanah pada umumnya memerlukan akta otentik.<sup>1</sup> Akta otentik maksudnya adalah akta yang dibuat

<sup>1</sup> Tanah adalah objek properti yang rawan sengketa, proses pembelian dan penjualannya puntidak

mudah, karena memerlukan perjanjian hitam di atas putih yang melibatkan banyak pihak, oleh

oleh pejabat umum yang berwenang dan biasanya akta tersebut dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>2</sup>

Dan dalam kamus besar Indonesia diartikan sebagai arti yuridis sesuai dengan pasal 4 ayat (1) UUPA yang mana bumi dapat diartikan sebagai macam hak atas tanah kepada orang yang mempunyai.<sup>3</sup> Beda lagi dengan praktek jual beli yang dilakukan di pulau Madura.

Praktik jual beli tanah di Desa Sana Laok, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan justru terjadi tanpa adanya akta tanah. Berdasarkan amatan peneliti, praktik jual beli tanah tanpa akta hingga saat ini masih terjadi dan masih terus berlangsung. Hal paling penting bagi masyarakat Desa Sana Laok, Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan dalam proses jual beli tanah adalah keinginan pemilik tanah untuk menjualnya dan kesiapan membayar bagi pembeli. Apabila dua hal ini sudah terpenuhi maka proses jual beli tanah otomatis terjadi

Ada beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut dengan praktik jual beli di bawah tangan ini lantaran; Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah; Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit; Karena menghindari biaya-biaya yang

tidak terduga yang mereka tidak ketahui; dan Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Pertanyaannya adalah apakah dalam praktek jual beli juga seperti dalam hal beribadah *mahdhah*. Sejauh pengamatan peneliti, kehidupan berjual beli masyarakat Desa Sana Laok tidak terlalu berbeda jauh dengan suku-suku lain yang mayoritas muslim, dalam arti sebagian besar masih memegang ajaran-ajaran Islam dengan taat pula meskipun dalam ranah *muamalah* seperti jual beli dan lain-lain.

Masalah jual beli tanah dalam Islam, yang banyak dibahas oleh berbagai Ulama' dalam berbagai sudut pandang. Masalah tanah di zaman modern seperti ini tentu saja bukan perkara yang mudah. Transaksi jual beli tanah adalah salah satu aspek yang terkadang mengakibatkan adanya penipuan, kerugian salah satu pihak, harta yang menjadi riba dan tentu saja tidak menjadi berkah harta tersebut.

Ada beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut dengan praktik jual beli di bawah tangan ini lantaran; Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah, Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit; Karena menghindari biaya-biaya yang

---

karena itu pengetahuan tentang hukum jual beli tanah penting untuk diketahui siapapun yang berniat melakukan transaksi jual beli tanah. Nur Azizah dan Muhammad Anis, *Tinjauan Hukum Islam Perjanjian Jual Beli Tanah Melalui E-Commerce Di Gowa, Shautuna*, Vol. 2, No. 3 (September 2021), 735.

<sup>2</sup> Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah

hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT. Ana Silviana, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Ransaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, (November 2020), 191.

<sup>3</sup> Suharso Ana Retnoningsih, *kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya, 2005), hlm. 85

<sup>4</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, dkk., *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat), Lex Privatum*, Vol. VIII/No. 2 (Apr-Jun 2020), 16.

tidak terduga yang mereka tidak ketahui, dan Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.<sup>5</sup> Dan ada juga yang dibayarkan di depan kepala desa yang mana keduanya sepakat atas perjanjian maka dalam hal itu dikatakan sah dalam Islam.<sup>6</sup>

Jual beli tanah yang terjadi di Desa Sana Laok yang seperti demikian jelas akan menimbulkan terjadinya konflik antara penjual dan pembeli saat ditanyakan bukti kepemilikannya sebagaimana yang dialami oleh salah satu masyarakat Desa SanaLaok yang bernama Moh Yono, dia mengatakan bahwa pernah terjadi konflik antara dia sebagai pembeli tanah dengan orang yang menjual tanah ketika dia hendak menjual kembali tanah yang dia beli darinya dimana orang yang mau beli tanah itu menanyakan surat keterangan tanah, padahal dia dulu membeli tanah tersebut tidak ada sertifikat tanah sehingga pembeli itu tidak mau membeli tanah yang hendak dia jual.<sup>7</sup>

Proses jual beli maupun peralihan kepemilikan atas sebidang tanah yang terjadi di Desa Sana Laok, dilakukan dengan cara membayar langsung dengan uang tunai tanpa disertai bukti tertulis yang menyatakan bahwa telah terjadi proses jual beli, apabila transaksi sudah selesai dilakukan maka diwaktu itu pula peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah dapat dikatakan sudah beralih kepemilikan dan satu sama lain harus saling mentaati tidak terkecuali sanak famili (ahli waris) yang masih mempunyai hubungan kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan demikian perlu adanya penelitian yang mendalam tentang peralihan hak atas tanah yang terjadi di Desa Sana Laok

Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan Madura.

## B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif adalah karena dalam penelitian ini data yang dihasilkan berupa data diskriptif yang diperoleh dari data-data temuan yang berupa tulisan penjelasan argumentasi pandangan, kata-kata dan dokumen yang berasal dari sumber atau informan yang diteliti dan dapat dipercaya. Selain itu karena metode ini digunakan secara luas sehingga sangat bermanfaat dalam membantu memecahkan masalah-masalah yang timbul dalam aktifitas sehari-hari yang terlihat secara alami. Metode diskriptif juga membantu untuk mengetahui cara mencapai tujuan yang diinginkan dan diterapkan pada realitas fenomena dalam berbagai macam masalah.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan etnografi, yang mana etnografi merupakan salah satu pendekatan dalam metode penelitian kualitatif yang berusaha mengeksplor suatu budaya masyarakat.<sup>8</sup> Para ahli menyebutnya sebagai penelitian lapangan, karena memang dilaksanakan di lapangan dalam latar alami. Peneliti mengamati perilaku seseorang atau kelompok bagaimana adanya. Dalam etnografi peneliti dapat menjadi bagian dari dalam kehidupan orang-orang yang diamatinya, mendengarkan langsung apa yang dibicarakan dan dilakukan dan memperoleh data apa saja yang dapat membantu untuk menjawab pertanyaan

<sup>5</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, dkk., *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)*, *Lex Privatum*, Vol. VIII/No. 2 (Apr-Jun 2020), 16.

<sup>6</sup> Nur Asmi. *Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan di Depan Kepala Desa*. Vol. 2 No. 2. 2020, 16

<sup>7</sup> Wawancara dengan Moh Yono pada hari Kamis tanggal 21 Juni 2022. Pukul 09.00

<sup>8</sup> Windiani, Farida Nurul R. Menggunakan Metode Etnografi Dalam Penelitian Sosial, *Jurnal Sosiologi*, Vol. 9, No. 2, 2016

peneliti. Hal ini dapat dilakukan dengan pengamatan langsung, wawancara orang-orang yang ada di sekitar tempat penelitian, melakukan diskusi, melakukan survei dan lain-lain yang menjadi metode dalam pengumpulan data.<sup>9</sup>

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. Kondisi Umum Masyarakat Desa Sana Laok

Desa Sana Laok terletak di Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan Madura. Terletak di ujung selatan pulau Madura. Penghuninya rata-rata adalah penduduk asli Madura, yang pada umumnya mereka adalah para pekerja swasta (wiraswasta) dan pedagang di pasar tradisional, di Desa Sana Laok terletak di selatan antara Desa Sana Degeh dengan Desa Sana Tega, desa ini termasuk kawasan masyarakat berpendidikan, karena lokasinya berdekatan pusat pemerintahan Kecamatan Waru, selain itu dari segi kepatuhan terhadap kyai lumayan tinggi, karena rata-rata penduduknya alumni dari Pondok Pesantren. Diantaranya pondok pesantren Bayuanyar, Bata-bata, Payepen, dan Sumber Bungur Pakong. Tidak jauh berbeda dengan masyarakat Madura pada umumnya, masyarakat Desa Waru adalah masyarakat yang teguh dalam menjaga jati diri individual maupun komunal etnik Madura dalam berperilaku dan berkehidupan.<sup>10</sup>

### 2. Hasil Dan Pembahasan

#### a. Hukum Positif Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah

Hukum positif peralihan atas tanah yang belum bersertifikat adalah sah apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah yaitu jual beli harus melakukan pendaftaran. Oleh karena itu dalam hal jual beli tanah tidak dapat di selesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, agar jual beli tersebut sah menurut hukum, maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karna jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan diamanatkan oleh Undang-Undang yang berlaku.

#### b. Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan.

Praktik jual-beli tanah di Desa Sana Laok memang tidak selaras dengan hukum positif. Namun sejauh ini, praktik jual-beli tanah di Desa Sana Laok ini menunjukkan tidak adanya problem atau sengketa yang terbawa ke ranah perdata lantaran bisa ditengahi oleh tokoh masyarakat setempat. Adapun terkait pembayar pajak, pihak pembeli dan penjual sama-sama merasa tidak melakukan pembayaran. Hal ini sebagaimana diakui pelaku

<sup>9</sup> Rosaria Indah, *Bukan Jahit Sepatu*, (Aceh: Syiah Kuala University Press, 2021) Hlm 32

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan bapak Abd Rahman (kepala desa) pada 03 Maret 2022 pukul 10.15 WIB.

jual-beli tanah di desa tersebut. Berdasarkan hasil penelusuran peneliti, ternyata pembayaran pajak tanah di Desa Sana Laok ditanggung oleh pemerintah setempat yakni, Kepala Desa melalui Dana Desa (DD) yang diterima dari pemerintah pusat. Praktik jual beli ini selaras dengan Agama Islam.

Islam telah membolehkan transaksi jual beli, dengan syarat jual beli tersebut sudah memenuhi syarat dan rukunya. Jual beli adalah transaksi yang tidak luput dari keseharian masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Karena mereka saling membutuhkan pertukaran barang untuk memenuhi kebutuhannya setiap hari.

Berdasarkan Pasal 62 KHES bagian kedua tentang kesepakatan penjual dan pembeli yang berbunyi "Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli". Rukun dan syarat akad jual beli dalam KHES berasal dari bahasa Arab yakni, al-Aqd. Akad adalah perjanjian (yang tercatat) atau kontrak. Dalam Ensiklopedia Hukum Islam, al-aqd memiliki arti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (al-ittifaq). Kaidah Fikih menyebutkan bahwa akad merupakan sebagai pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan hukum Islam, sehingga

terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak ke pihak yang lain.<sup>11</sup>

Pada tahun 1960 pemberlakuan petok D memilikinilai yang sama dengan sertifikat tanah, tetapi seiring perkembangan zaman dan pembaharuan terkait regulasi, surat petok D memililistatus bukti telah menyelesaikan pembayaran pajak, dan hal ini memiliki kekuatan yang lemah dari sertifikat tanah sekarang, sehingga banyak yang terjadi bahwa masyarakat belum memahi secara detail pentingnya surat petok D sehingga banyak yang mengabaikan.<sup>12</sup>

Mayoritas penduduk Desa Sana Laok adalah pekerja dan petani, dan hasil yang diunggulkan adalah padi dan tambakau, setiap penduduk mempunyai tanah (sawah) bahkan setiap individunya ada yang mempunyai sawah lebih dari tiga.

Diantara transaksi jual beli tanah yang terjadi di Desa Sana Laok menurut Bapak kepala Desa yang pernah ditemukan dari dulu sampai sekarang bahwa transaksi jual beli tanah tanpa akta tanah sebagai berikut:

*Mikpola bedeh semelleyah tana engkok ajuweleh tang tana sebedeh eyoro bere' sedukotak biasanah mon pekoh tamenan saebuh coklak tinah disengkok*

<sup>11</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja grafindo persada, 2004), hlm. 11.

<sup>12</sup> Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia*, Jakarta: Raja grafindo persada, 2004), hlm. 41-44

*ebekiyeh pak polo jutah tapeh tadek aktenah terros rakerah been andhe'? yeh engkok kellem polanah tana oro non been pole taneman saebuh*<sup>13</sup>.

“siapa tau ada yang mau membeli tanah yang saya ingin jual yang terletak di sawah perairan yang dua kotak biasanya kalau di tanami tembakau memuat seribu bibit tembakau jadi saya kasih harga empat puluh juta tapi tidak ada aktanya mungkin kamu berminat untuk membelinya? Iya saya mau membelinya karena tanah itu ada di perairan dan bisa memuat tanaman seribu bibit tembakau.”

Pada tradisi masyarakat Sana Laok melakukan penanaman padi pada musim hujan, dan menanam tembakau kemarau, dan ada yang menanam padinya sampai *damen* (tanaman padi), budi daya tersebut hanya diambil manfaatnya saja ataupun hasil panennya. Selain itu ada yang menanam sampai bibitnya saja guna untuk dijual. Sedangkan tradisi pada musim kemarau, masyarakat Sana Laok lebih memilih untuk menanam tembakau karena hasilnya lebih bagus dari pada musim hujan.<sup>14</sup> *Engkok ajuweleh tana ka been tapeh tadek aktenah rakerah been andek apah enjek arkenah sakemik jutah rakerah been andek arke sekik puruh,*

*karanah engkok andik kaputoan mangkatah ka Malaysia ekebeyeh yareh kalakoan kangkaui godhi'in keluarga.*<sup>15</sup>

“Saya akan menjual tanah saya kepadamu tapi tidak ada aktanya kira-kira kamu mau dan harnganya dua puluh lima juta kira-kira sepatat dengan harga yang saya tawarkan, karena saya sangat membutuhkan uang dikarenakan untuk berangkat ke Malaysia untuk mencari nafkah untuk keluarga saya.” *Asmudin ajuweleh tana karanah tak andhi' pesse sakaleh kaangkui biaya sateap arenah ben kaangkui mamangkat alek sapoponah kalowar nagereh ben arkenah tellopolo jutah sabellunah ejuwel Asmudin ngabele ce' tana jiyah tadhek aktenah ben oreng semelleyah andhe' dek apah seepataber.*

“Asmudin akan menjual tanah kepada mereka (para pembeli) karena dia sudah tidak punya apa-apa dan dia jual dengan harga tiga puluh juta kepada mereka untuk keperluan setiap harinya dan untuk memberangkatkan adek sepupunya keluar negeri sebelum menjualnya Asmudin memberi tahu bahwa tanah yang ingin dijual tidak ada sertifikat dan pembeli setuju dengan apa yang dikatakan oleh si penjual.”<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bpk. Abd Rahman (kepala desa) pada tanggal 12 Juni 2022 pukul 10.15 Wib

<sup>14</sup> Hasil wawancara bersama Bpk. Masdurah selaku penjual tanah sekaligus petani Desa Sana Laok Rabu, 13 Juni 2022. Pukul 09.00

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bpk. Misran selaku penjual tanah pada tanggal 17 Juni 2022. Pukul 10.15

<sup>16</sup> Hasil wawancara bersama Bpk. Asmudin selaku penjual tanah pada hari Rabu, 13 Juni 2022. Pukul 02.30

Namun, kebiasaan masyarakat Sana Laok tidak hanya mentasharufkan sawahnya, ada juga kebiasaan jual beli tanah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka. Namun transaksi tersebut tidak menggunakan akta atau catatan bahwa tanah tersebut telah berpindah kepemilikan. Mengingat tanah merupakan harta berharga yang dimiliki oleh masyarakat Desa Sana Laok pada umumnya, akta tanah dirasa sangat penting untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di lain hari.

Seperti halnya yang terjadi pada Sukra salah satu masyarakat Desa Sana Laok yang menjadi informan dari penelitian ini yang menjual tanahnya untuk biaya anaknya mondok dengan pengakuan berikut: *Engkok ajueleh tana tapeh tadek aktenah rakerah been andek sengkok ejuweleh ka been dubeles juta rakerah been andek arkeh sajiyah, polanah engkoh andik kaparloan mamondhukeh anak.*

“saya akan menjual tanah saya kepadamu tapi tidak ada aktanya kira-kira kamu maudan harnganya dua belas juta kira-kira sepakat dengan harga yang saya tawarkan, karena saya sangat membutuhkan uang dikerenakan saya ada keperluan ingin memondokkan anak saya ke pondok”<sup>17</sup> *Engkok melleh tana ka sanato arkenah*

*lemabeles jutah, karna arkenah mudhe teddhi dik engkok ekalak makeh tadek aktenah ben katepaen engkok jiyah potoh tana kaangkui majekeh roma.*<sup>18</sup>

“Saya membeli tanah kepada Sanato dengan harga lima belas juta karena harganya murah jadi saya ambil meskipun tidak ada akta tanah dan ketepatan saat itu saya butuh tanah untuk membangun rumah.” Begitu juga untuk melakukan kegiatan penanaman padi dan tembakau tentunya masyarakat Sana Laok membutuhkan tanah untuk penanaman padi dan tembakau tersebut, sehingga terjadi transaksi jual beli tanah antara individu satu dengan individu yang lain. Akan tetapi jual beli tanah di Desa Sana Laok tidak sama seperti transaksi jual beli pada yang dikukan seseorang pada umumnya. *Engkok melleh tana dukeduk ke Sanadi lukellunah arkenah jiyah tello polo jutah polanah tadek aktenah engkok naber sakemik jutah terus Sanadi kellem dek arkeh sajiyah.*<sup>19</sup>

“Saya membeli dua bidang tanah kepada dari Sanadi yang harga awalnya tiga puluh juta kemudian saya tawar dengan harga dua puluh lima juta karena tidak ada akta tanahnya dan Sanadi menyetujui harga yang saya tawakan.”

Sebagaimana jual beli lainnya, terdapat *khiya>r* atau

<sup>17</sup> Hasil wawancara bersama Bpk. Salimin selaku penjual tanah sekaligus petani Desa Sana Laok Jum’at, 15 Juni 2022. Pukul 01.15

<sup>18</sup> Hasil wawancara bersama Bpk. Miskah selaku pembeli tanah Rabu 27 Juni 2022

<sup>19</sup> Wawancara dengan Bpk. Moh Jumo selaku pembeli tanah pada tanggal Rabu 27 Juni 2022

tawar-menawar antara penjual dan pembeli pada saat transaksi, sebagaimana keterangan dari saudara Moh Yono yang merupakan pembeli tanah dari saudara Saiful yang merupakan pemilik tanah yang akan dijual “berawal dari informasi teman-teman dan tetangga saya bahwasanya tanah milik Saiful akan dijual, maka dari itu, saya langsung mendatangi saudara Saiful menanyakan kebenaran atas informasi tersebut, dan ternyata benar adanya, pada saat itu Saiful menjelaskan kepada saya bahwa apabila tanah tersebut ditanami padi dan tanaman-tanaman lainnya, maka kurang lebih akan menghasilkan 12 Sak padi atau jagung. Namun, tanah tersebut tidak mempunyai akta tanah dengan pengakuan dari si pemilik tanah bahwa terkait pengurusannya sangatlah sulit dan membutuhkan biaya yang lumayan mahal. Sedangkan terkait pembayaran jual beli tanah tersebut, si penjual atau Saiful memberikan kemudahan bahwasanya uang pembayaran bisa diberikan kapan saja.<sup>20</sup>

**c. Analisis Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan.**

Praktik jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana

Laok, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, Provinsi Jawa Timur dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah tetap dinyatakan boleh dan sah. Sebab praktik jual beli tanah dengan cara-cara tersebut masih memenuhi prinsip Hukum Ekonomi Syariah dan tidak bertentangan dengan Al-Qur’an.<sup>21</sup> Untuk memperkuat legalitas dari jual beli tanah tersebut, penulis merujuk pada prinsip Hukum Ekonomi itu yang dikemukakan oleh Sjaechul Hadi Poernomo.<sup>22</sup>

Pertama, jual beli tanah tanpa akta tanah sebagaimana yang terjadi di Desa Sana Laok, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, Provinsi Jawa Timur, penulis menilai sebetulnya bagian dari penerapan prinsip keadilan dalam aspek kehidupan. Pada faktanya, penjual tidak memiliki surat hak milik tanah dan pembeli juga tidak mendapatkan hak kuasa. Apabila pembeli tanah dipaksa memiliki bukti surat hak kuasa atas tanah maka berpotensi mengundang problem baru. Sebab, sejak awal penjual tanah juga tidak memiliki surat kepemilikan pada tanah yang dijualnya.

Dengan demikian, setelah *ijab-kabul* yang disaksikan

<sup>20</sup> Hasil wawancara bersama Bpk. Sanato selaku pembeli tanah sekaligus petani Desa Sana Laok Senin, 18 Juni 2022. Pukul 01.15

<sup>21</sup> Muhammad Khalid, *Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam UU Tentang Perbankan As-Syari’ah* Vol. 20, No. 20. 147-148

<sup>22</sup> Menurut Sjaechul Hadi Poernomo sebagaimana dikutip oleh Mardani menjelaskan beberapa

prinsip-prinsip ekonomi syariah antara lain: prinsip keadilan, prinsip *al-ihsan*, prinsip *al-mas’uliyah*, prinsip *al-kifayah*, prinsip *wasathiyah*, dan prinsip kejujuran dan kebenaran Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta : PT. RajaGafindo Persada. 2015), hlm.18-19.

tokoh setempat tentang pembelian tanah sudah selesai dilakukan maka pembeli bisa melegalisasi dengan cara mengurus surat tanah pada pihak kantor BPN/ART setempat. Artinya, keterlibatan tokoh setempat pada proses jual beli tanah tanpa akta tanah di desa tersebut merupakan penerapan prinsip keadilan dalam fenomena jual beli suatu barang di desa-desa.

Kedua, analisis penulis tentang jual beli tanah tanpa akta tanah tersebut memenuhi prinsip *al-ihsan*. Proses jual beli tersebut menunjukkan bahwa mengandung pemberian manfaat lebih terhadap pembeli. Keterlibatan tokoh agama pada proses jual-beli itu secara otomatis akan melegitimasi pembeli sebagai pemilik tanah. Artinya, kendati pembeli tidak memiliki surat bukti hak milik tanah maka orang tersebut memiliki hak lebih atas tanah daripada orang lain yang diperkuat dengan kesaksian dari tokoh agama.

*Ketiga*, praktik jual beli tanah tanpa akta tanah ini penulis menilai dapat dipertanggung-jawabkan baik secara individu maupun pertanggung-jawaban dalam konteks sosial. Pertanggung-jawaban sosial ini bisa dilihat dari keterlibatan tokoh agama dan keterlibatan tokoh masyarakat setempat. Adapun pertanggung-jawaban secara individual bisa dilakukan dengan pengakuan secara sadar oleh pemilik tanah.

Selanjutnya, pembeli mengakuisisi bahwa tanah tersebut secara otomatis telah berganti kepemilikan saat proses jual-beli selesai.

*Keempat*, apabila kebutuhan primer sudah sangat mendesak sementara orang tersebut hanya memiliki tanah untuk diperjual-belikan dan pada saat yang bersamaan tanah tersebut tidak memiliki surat maka satu-satunya cara agar terhindar dari kefakiran adalah dengan cara menjual seadanya meskipun tanpa surat. Artinya, proses jual-beli tanah tanpa akta tanah dapat membebaskan masyarakat dari kefakiran. Sebab uang yang didapatkan oleh penjual bisa dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan yang mendesak itu sendiri.

*Kelima*, penulis menyadari bahwa syariat Islam mengakui hal milik pribadi dengan batasan-batasan tertentu sebab pemilik dari segala sesuatu dalam Islam itu pada hakikatnya adalah Allah SWT. Batasan tertentu yang dimaksud dalam prinsip ini adalah syariat menentukan keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat. Jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta tanah ini merupakan kesadaran masyarakat di Desa Sana Laok untuk tetap berpegang teguh terhadap ajaran yang terkandung dalam syariat Islam. Sehingga, akta tanah tidak menjadi syarat mutlak dalam proses jual-beli berbentuk tanah ini.

*Keenam*, melalui pengamatan penulis tentang praktik jual-beli tanah tanpa akta tanah ini juga memenuhi prinsip kejujuran dan kebenaran. Sebab, praktik jual-beli seperti ini tidak dilarang dalam agama karena transaksi tersebut dilakukan tanpa merugikan salah satu pihak baik penjual maupun pembeli. Hal ini bisa dilihat dari proses berlangsungnya jual beli yang tidak menunjukkan adanya pemaksaan dengan mengutamakan kepentingan bersama. Kemanfaatan dari proses jual-beli tanah tanpa akta tanah ini bisa dilihat dari penjual dan pembeli. Bagi penjual tanah, dirinya bisa menggunakan uang untuk mencukupi kebutuhan hidupnya sendiri. Sedangkan bagi pembeli, dirinya bisa memanfaatkan tanah sebagai aset investasi, lahan bercocok-atanam, atau pemanfaatan lainnya.

Berdasarkan hasil analisis penulis tentang jual-beli tanah tanpa akta tanah sebagaimana yang terjadi di Desa Sana Laok dapat ditegaskan bahwa praktik tersebut tidak bertentangan dengan prinsip Hukum Ekaonomi Syariah. Sebab, prinsip dari Hukum Ekaonomi Syariah sendiri sebagaimana dikemukakan oleh Sjaechul Hadi Poernomo telah dipenuhi dari praktik jual-beli tanah tanpa akta tanah tersebut.

Terdapat rukun-rukun jual beli yang harus dipenuhi oleh

kedua belah pihak, dalam hal ini penjual dan pembeli. Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu:<sup>23</sup>

1. *Ba>i'* (penjual)
2. *Mustari>'* (pembeli)
3. *Sjighah* (ijab dan qabul)
4. *Ma'qu>d 'alaih* (benda atau barang)

Berdasarkan rukun jual beli menurut jumhur ulama tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan konsep yang diberlakukan oleh islam dan dianggap sudah sah. Dikarenakan dalam transaksi tersebut sudah terdapat penjual dan pembeli yang dalam islam dikenal dengan *Bai'* dan *Musyitari*, selanjutnya ijab qabul antara keduanya telah dilakukan dengan melewati proses khiyar terlebih dahulu, sedangkan tanah merupakan barang yang ditaransaksian yang dalam islam disebut dengan *Ma'qu>d alaih*.

Kebiasaan masyarakat Sana Laok dalam praktek jual beli tanah tanpa akta tanah sebenarnya tidak masalah selagi tradisi atau kebiasaan praktek tersebut tidak dijelaskan secara jelas dasar hukumnya, seperti memberikan jangka waktu pembayaran. Masyarakat boleh membiasakan dan mentradisikan tradisi batasan dan aturan dalam menentukan waktu pelunasan. Kebiasaan dan tradisi yang demikian itu bisa dilakukan oleh masyarakat

<sup>23</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Mualamah*, (Jakarta: Amzah, 2015), 180.

sebagai dalil ‘*Urf*, namun apabila ‘*Urf* atau kebiasaan tersebut bertentangan dengan hukum yang sudah jelas maka kebiasaan tersebut tidak dilakukan. Namun sesuatu yang telah saling dikenal manusia meskipun tidak menjadi adat kebiasaan, tetapi telah disepakati dan dianggap mendatangkan kemaslahatan bagi manusia serta selama hal itu tidak bertentangan dengan syara` harus dipelihara. *Urf* atau adat istiadat yang baik secara sah dapat dijadikan landasan hukum.<sup>24</sup>

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*Hukum asal dalam semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*<sup>25</sup>

*Urf Sjahji>h}* merupakan *Urf* yang baik yang tidak bertentangan dengan syari`ah, tidak menghalalkan yang batil dan juga tidak membatalkan yang wajib. Seperti adanya saling pengertian antara sesama manusia, kontrak pembagian maskawin (Mahar) yang didahulukan dan diakhirkan, begitu juga bahwa istri juga tidak boleh menyerahkan istrinya sebelum ia menerima sebagian dari maharnya.<sup>26</sup>

Jadi menurut penulis kebiasaan masyarakat dalam

masalah jual beli tanah yang terjadi di Desa Sana Laok termasuk *Urf Sjahji>h}* karena kebiasaan tersebut sudah menjadi tradisi dan membudaya di Desa Sanalaok, tidak termasuk *Urf Fa>sid* karena kebiasaan jual beli tanah di Desa tersebut tidak bertentangan dengan syara` meskipun yang terjadi dalam transaksi jual beli tersebut tidak menyertakan sertifikat tanah.

Sedangkan terkait dengan sertifikat tanah, disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Berdasarkan sifat pembuktian ini, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar sertifikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan tidak sah. Kalau putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertifikat.

<sup>24</sup> Nasrun Haroen, *Ushul Fiqih*, 151

<sup>25</sup> Abbas Arfan, 99 *Kaidah Fiqih Mu`amalah Kulliyah*, cet. ke-2 (Malang: UIN-Maliki Press, 2013), 162-163

<sup>26</sup> Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, trj. Faiz el Muttaqin, 117

Jadi, terkait dengan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa adanya sertifikat tanah sangatlah penting dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk menanggulangi adanya kecurangan dilain hari. Karena apabila pada waktu tertentu tidak terdapat kecurangan maka bisa digugat kepengadilan. Namun, apabila dilihat dari fiqh muamalah, tidak adanya sertifikat tanah tidak berpengaruh terhadap keabsahan transaksi jual beli karena dalam fiqh muamalah rukun dan syarat didalamnya tidak terdapat adanya sertifikat. Jadi tidak adanya sertifikat tanah jual beli tetap dianggap sah.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang penulis uraikan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Hukum positif peralihan atas tanah yang belum bersertifikat adalah sah apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah yaitu jual beli harus melakukan pendaftaran. Oleh karena itu dalam hal jual beli tanah tidak dapat di selesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, agar jual beli tersebut sah menurut hukum, maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karna

jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan diamanatkan oleh Undang-Undang yang berlaku.

- b. Praktek jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan adalah kegiatan transaksi jual beli, yang mana si penjual memberitahukan kepada masyarakat di Desa Sana Laok bahwasanya ingin menjual tanahnya, dan pada saat melakukan transaksi atau pada saat melakukan akad berlangsung, penjual memberitahukan bahwa tanah yang akan dijual tersebut adalah milik sendiri, dan tidak memaksa orang lain untuk membelinya, dan untuk kepentingan anaknya.
- c. Menurut hukum Islam jual beli tanah tanpa akta tanah yang ada di Desa Sana Laok itu sudah dikatakan sah dan sesuai dengan hukum Islam walaupun tidak ada tanda bukti (sertifikat) karena keduanya tidak merasa ada yang dirugikan. Sesuai dengan Al-Qur'an (*Q.S. Al-baqarah [2]: 275*) dimana Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, dan Al-Qur'an (*Q.S. An Nisa [4]: 29*), dan tidak ada paksaan diantara keduanya (penjual dan pembeli tanah) dan mereka saling rela dan jujur, karena orang jujur kedudukannya nanti di akhirat bersama para nabi, syuhada`, dan *shiddiqin*. Karena transaksi jual beli tanah tanpa akta tanah tersebut sudah menjadi tradisi atau kebiasaan masyarakat Desa Sana Laok maka hukum Islam tersebut tidak dikatakan *fa>sid* dan tidak melanggar aturan yang ada dalam syariat.

## Referensi

- [1] Azizah Nur dan Muhammad Anis, 2021, *Tinjauan Hukum Islam Perjanjian Jual Beli Tanah Melalui E-Commerce Di Gowa, Shautuna*, Vol. 2, No. 3
- [2] Asmi Nur. *Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan di Depan Kepala Desa*. Vol. 2, No. 2. 2020
- [3] Arfan Abbas, 2013, *99 Kaidah Fiqih Mu`amalah Kulliyah*, cet, ke-2 (Malang: UIN-Maliki Press
- [4] Damayanti Dwi Aprilia Arum, dkk., 2020, *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat), Lex Privatum*, Vol. VIII/No. 2
- [5] Ghofur Abdul, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia*, Jakarta: Raja grafindo persada, 2004), hlm. 41-44
- [6] Indah Rosaria, *Bukan Jahit Sepatu*, (Aceh: Syiah Kuala University Press, 2021) Hlm 32
- [7] Khallaf Abdul Wahhab, *Ilmu Ushul Fiqih*, trj. Faiz el Muttaqin, 117
- [8] Khalid Muhammad, *prinsip-prinsip hokum ekonomi syariah dalam UU tentang perbangkan As-Syari`ah* Vol. 20, No. 20
- [9] Lestari Salma Bunga, 2021, *Aanalisis Hukum Perjanjian Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dan PPAT*, Prosiding Hukum Ekonomi Syari`ah, Vol. 7, No. 2
- [10] Mardani, 2015, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta : PT. RajaGafindo Persada.
- [11] Hasan M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja grafindo persada, 2004), hlm. 11.
- [12] Muslich Ahmad Wardi, 2015, *Fiqih Mualamah.*, Jakarta: Amzah, Nasrun Haroen, *Ushul Fiqih*, 151
- [13] Silviana Ana, 2020, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam ransaksi Pemindehan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2,
- [14] Windiani, Farida Nurul R. Menggunakan Metode Etnografi Dalam Penelitian Sosial, *Jurnal Sosiologi*, Vol. 9, No. 2, 2016
- [15] Ana Retnoningsih, Suharso, *kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya, 2005}), hlm. 85